

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Dunia perbankan saat ini menjadi salah satu industri bisnis yang sangat kompetitif, dimana bank sebagai badan usaha memiliki karakteristik khusus, yaitu wajib menjaga kepercayaan masyarakat yang merupakan prinsip fundamental bagi bank karena keberadaan industri perbankan sangat tergantung pada kepercayaan masyarakat sebagai pemilik dana (Andika Persada,2020) .

Kebutuhan masyarakat semakin hari semakin meningkat, yang membuat kebutuhan masyarakat akan kredit juga semakin meningkat terutamanya dalam hal kebutuhan kredit modal kerja, modal investasi, kendaraan, dan perumahan yang bertujuan untuk pertumbuhan ekonomi nasional. Dalam hal tersebut sektor properti merupakan salah satu pilar utama pertumbuhan ekonomi nasional yang memiliki *multiplier effect* terhadap 174 sektor industri baik secara langsung maupun tidak langsung. Di Indonesia, pemenuhan kebutuhan hunian masyarakat mayoritas bergantung pada fasilitas kredit perumahan, salah satu solusi yang paling populer untuk memiliki rumah adalah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan salah satu bank yang memberikan jasa KPR adalah bank Bank Tabungan Negara.

Menurut Bank Tabungan Negara, Bank BTN ini memfokuskan sebagian besar portofolio kreditnya pada pembiayaan hunian, baik KPR bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) maupun KPR non-subsidi. Tetapi dibandingkan dengan KPR subsidi justru yang lebih sensitif terhadap fluktuatif BI

Rate adalah KPR non subsidi, karena penentuan suku bunganya sepenuhnya mengikuti mekanisme pasar dan kebijakan komersial bank tanpa adanya intervensi bantuan likuiditas dari pemerintah, ketika *BI Rate* mengalami tren kenaikan, perbankan cenderung segera melakukan penyesuaian bunga *floating* guna menjaga margin keuntungan, yang secara otomatis meningkatkan beban angsuran nya.

Penyaluran KPR non-subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara Persero. Tbk periode 2015-2024 mengalami fluktuatif dengan tren kenaikan dan penurunan. Berdasarkan data yang diperoleh menunjukkan bahwa penyaluran KPR Non subsidi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk adalah sebagai berikut:

Tabel 1.1
Penyaluran KPR Non subsidi PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk
2015-2024

Tahun	Penyaluran KPR non subsidi (Dalam Miliar)
2015	12.194
2016	12.724
2017	15.390
2018	16.700
2019	10.651
2020	5.571
2021	9.598
2022	12.066
2023	16.191
2024	15.790

Sumber: *Annual Report* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Periode 2015-2024 (data diolah, 2026)

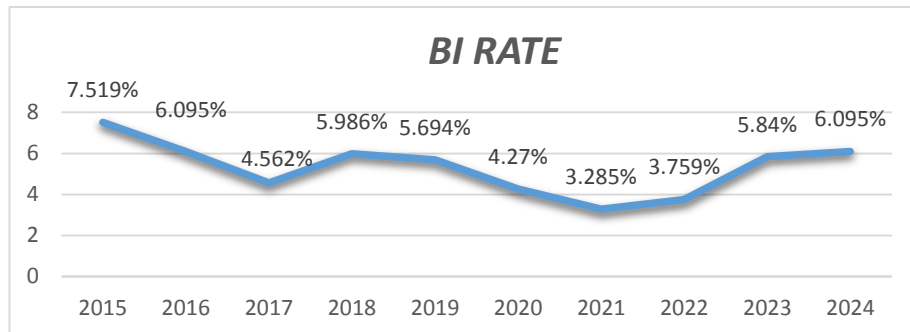
Berdasarkan data yang diperoleh dari laporan keuangan PT. Bank Tabungan Negara Persero Tbk, yang lengkap untuk periode tahun 2015-2024, Pada tahun 2018 penyaluran KPR non subsidi ada di angka 16 triliun, dan di tahun 2019 mengalami penurunan di angka 10 triliun hingga 5 triliun di tahun 2020, penurunan

ini diakibatkan terjadi akibat melemahnya kondisi perekonomian, yang salah satunya dipicu oleh pandemi *COVID-19* yang menurunkan minat nasabah untuk mengambil kredit, sehingga mengalami kenaikan kembali di tahun 2023 di angka 16 triliun sebagai upaya pemulihan pasca pandemi, tetapi terjadi penurunan kembali pada tahun 2024 yang menyentuh angka 15 triliun yang dipicu karena suku bunga *BI Rate* meningkat pada tahun tersebut yang bertujuan untuk memperkuat stabilitas nilai tukar rupiah. Sebagai instrumen kredit jangka panjang, KPR sangat rentan terhadap fluktuasi variabel makroekonomi, terutama suku bunga acuan (*BI Rate*) yang ditetapkan oleh otoritas moneter.

Menurut Mekanisme Transmisi Kebijakan Moneter (MTKM), khususnya melalui *Interest Rate Channel* menjelaskan bahwa suku bunga merupakan salah satu faktor utama yang mempengaruhi komponen biaya dana (*cost of fund*) bank. Perubahan suku bunga, terutama suku bunga acuan bank sentral, secara langsung berdampak pada tingkat bunga yang ditawarkan bank kepada nasabah atas simpanan mereka. Dalam *Inflation Targeting Framework* (ITF), *BI Rate* merupakan suku bunga acuan Bank Indonesia dan merupakan sinyal (*stance*) dari kebijakan moneter Bank Indonesia, dari pengertian tersebut terlihat jelas bahwa *BI Rate* berfungsi sebagai sinyal dari kebijakan moneter Bank Indonesia.

Sepanjang tahun 2015 – 2024, Suku Bunga Acuan (*BI Rate*) terus mengalami fluktuatif yang menyebabkan kenaikan dan penurunan suku bunga bank, sehingga pada gilirannya mengakibatkan perubahan pada penyaluran KPR non subsidi pada Bank BTN.

Gambar 1.1
BI Rate Bank Indonesia tahun 2015-2024



Sumber: Publikasi BI Rate Bank Indonesia tahun 2015-2024

(data diolah, 2026)

Suku Bunga Acuan (*BI Rate*) tahun 2015 – 2024 cenderung mengalami fluktuatif. Pada tahun 2015, *BI Rate* berada di angka 7,519%, Bank Indonesia secara bertahap menurunkan suku bunga menjadi 5,694% pada tahun 2019, dan kemudian menurun kembali menjadi 4,27% pada tahun 2020. Penurunan tajam ini mencapai titik terendah 3,285% pada tahun 2021, sebuah langkah yang kemungkinan besar merupakan bagian dari kebijakan moneter akomodatif untuk menstimulasi perekonomian dan mengatasi dampak pandemi *COVID-19*. Namun, tren ini berbalik pada tahun 2023 dengan *BI Rate* melonjak menjadi 5,84%, dan terus meningkat hingga mencapai 6,095% pada tahun 2024.

Perubahan suku bunga acuan (*BI Rate*) yang bersifat fluktuatif dapat berdampak pada aktivitas konsumsi dan investasi. melalui konsep *Interest Rate Channel* menjelaskan bahwa kebijakan moneter melalui kenaikan suku bunga acuan seharusnya memberikan dampak kontraksi terhadap ekonomi riil karena meningkatnya biaya modal pinjaman yang menurunkan daya beli masyarakat (Warijiyo & Juhro, 2016). Tetapi, Dalam penelitian ini terdapat fenomena yang

menarik dimana adanya anomali pada tahun 2018, 2022, dan 2023 ketika *BI Rate* meningkat, penyaluran KPR Non subsidi ikut meningkat sedangkan pada tahun 2020 yang seharusnya KPR non subsidi meningkat karena *BI Rate* turun tetapi pada faktanya mengalami penurunan hal tersebut diduga karena adanya pandemi COVID-19 yang mengakibatkan minat nasabah berkurang akan pengambilan kredit.

Beberapa penelitian terdahulu yang telah mengkaji berhubungan dengan Suku Bunga Acuan *BI Rate* dan Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) seperti penelitian oleh (Djati, 2017) menemukan bahwa *BI Rate* tidak berpengaruh signifikan terhadap penyaluran KPR, peneliti lain oleh (Dwiastika et al, 2024) menemukan bahwa suku bunga *BI Rate* berpengaruh dan berdampak negatif terhadap penyaluran KPR, sedangkan menurut penelitian (Rahma, 2024) menemukan bahwa *BI Rate* berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap penyaluran KPR Syariah. Dari hasil penelitian-penelitian tersebut mengindikasikan adanya inkonsistensi pengaruh suku bunga acuan (*BI Rate*) terhadap Penyaluran KPR, sehingga diperlukan kajian yang lebih komprehensif untuk memastikan keakuratan dan relevansi.

Berdasarkan latar belakang tersebut, peneliti menetapkan batasan penelitian pada data KPR non subsidi, peneliti juga memandang penting untuk melakukan penelitian mendalam mengenai sejauh mana kebijakan moneter seperti *BI Rate* memengaruhi penyaluran kredit properti seperti KPR. Maka dari itu, penelitian ini diberi judul: "Pengaruh *BI Rate* terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Periode 2015-2024".

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Suku Bunga Acuan (*BI Rate*) selama periode 2015-2024.
2. Bagaimana penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Selama Periode 2015-2024.
3. Bagaimana pengaruh *BI Rate* terhadap penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Tbk periode 2015 – 2024.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana Suku Bunga Acuan (*BI Rate*) selama periode 2015-2024.
2. Untuk mengetahui bagaimana penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk selama periode 2015-2024.
3. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh *BI Rate* terhadap penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Tbk periode 2015 – 2024.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Pengembangan Ilmu

Hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat dalam pengembangan ilmu sebagai berikut:

1. Penelitian ini dapat memberikan kontribusi pada literatur moneter dengan memberikan tambahan referensi dan bukti empiris mengenai implementasi teori transmisi kebijakan moneter pada perbankan yang memiliki fokus sektoral (perumahan) di Indonesia.
2. Referensi peneliti selanjutnya, menjadi rujukan bagi peneliti lain yang ingin mendalami topik serupa dengan variabel yang berbeda atau pada periode ekonomi yang berbeda di masa depan.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat dalam pengembangan ilmu sebagai berikut:

1. Bagi Bank BTN (Persero) Tbk:

Hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan bagi manajemen dalam merumuskan strategi penyaluran kredit perumahan kepemilikan dan pengelolaan risiko suku bunga, agar tetap dapat mencapai target ekspansi di tengah fluktuasi *BI Rate*.

2. Bagi Bank Indonesia (Regulator):

Memberikan informasi mengenai efektivitas transmisi *BI Rate* ke sektor perbankan riil, khususnya pada bank-bank pemerintah yang memiliki mandat khusus, sebagai bahan evaluasi kebijakan moneter nasional.

3. Bagi Calon Nasabah dan Masyarakat:

Memberikan wawasan mengenai hubungan antara suku bunga acuan dengan akses kredit perbankan, sehingga masyarakat dapat lebih bijak dalam mengambil keputusan pembiayaan jangka panjang seperti KPR.

4. Bagi Penulis:

Merupakan sarana untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh selama masa perkuliahan ke dalam studi kasus nyata di industri perbankan nasional.

1.5 Lokasi Dan Jadwal Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian di PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Melalui data yang bersifat sekunder. Data sekunder ini didapatkan dari sumber sebagai berikut:

1. Situs Resmi BTN: Melalui kanal Investor Relations di (www.btn.co.id).
2. Bursa Efek Indonesia (BEI): Melalui platform Electronic Reporting (www.idx.co.id).

